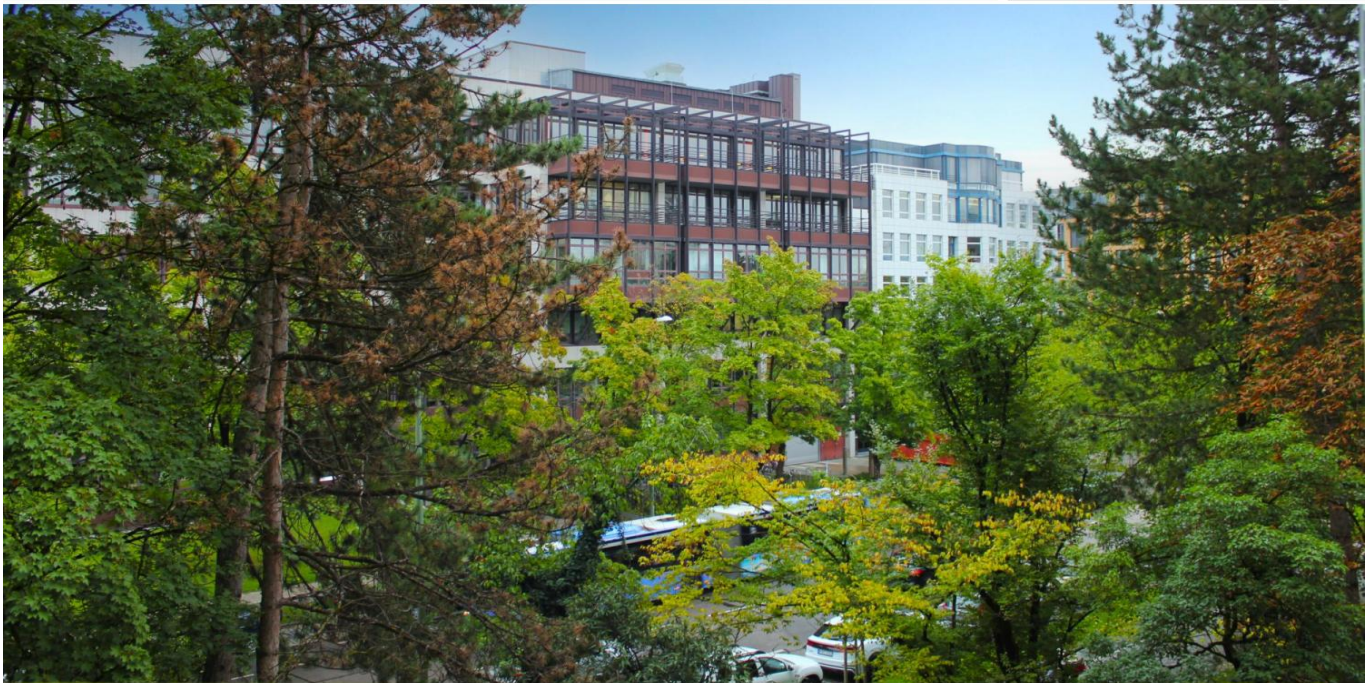


München – Laim

# Charmantes, vollmöbliertes 1-Zimmer-Apartment mit Balkon – ideale Kapitalanlage in München-Laim

???????? ?????????: 25036039



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 279.000 EUR • ?????????: ca. 30,78 m<sup>2</sup> • ??????: 1

??????? ????????: 25036039 - 80687 München – Laim

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25036039 - 80687 München – Laim

?? ??? ??????

|                             |                          |                          |                                                                                       |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????          | 25036039                 | ????? ??????             | 279.000 EUR                                                                           |
| ???????????                 | ca. 30,78 m <sup>2</sup> | ???????????              | ???????????                                                                           |
| ???????                     | 3                        | ???????????              | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????                   | 1                        |                          |                                                                                       |
| ?????????? ???<br>????????? | 1                        |                          |                                                                                       |
| ?????????                   | 1                        | ????? ????????????       | 2015                                                                                  |
| ????? ????????????          | 1974                     | ?????????<br>??????????? | ???????                                                                               |
|                             |                          | ???????                  | ???????????????<br>?????????, ????????                                                |

???????? ??????????: 25036039 - 80687 München – Laim

????????????? ??????????

|                                                    |                                  |                                                                               |                |
|----------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ???????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                               | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | ?????                            | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                      | 120.80 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 07.08.2028                       | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                     | D              |
| ????? ???????????                                  | ???????? ???????<br>??????????   | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1974           |

???????? ?????????: 25036039 - 80687 München – Laim

?? ?????????



??????? ???????? : 25036039 - 80687 München – Laim

?? ????????



???????? ?????????: 25036039 - 80687 München – Laim

?? ?????????



???????? ??: 25036039 - 80687 München – Laim

?? ???????



**WIR FINANZIEREN  
ALLES – AUSSER  
LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

**JETZT HIER BERATEN LASSEN.**

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

**3,56% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,48% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|-----------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre         | 3,41% p.a.             | 3,51% p.a.               |
| 10 Jahre        | 3,48% p.a.             | 3,56% p.a.               |
| 30 Jahre        | 4,10% p.a.             | 4,19% p.a.               |

Stand 02.10.2025

**Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!**

Bäume pflanzen  
für Klima  
GROW MY TREE

???????? ?????: 25036039 - 80687 München – Laim

??????



Image: 00000000

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ?????????: 25036039 - 80687 München – Laim

## ??? ?????? ??????????

Diese charmante vollmöblierte 1-Zimmer-Wohnung im dritten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1974 überzeugt mit ihrem kompakten Schnitt, einem schönen Balkon und einer hervorragenden Lage in München-Laim. Umgeben von einer weitläufigen Grünanlage bietet die Immobilie eine angenehme Wohnatmosphäre, zugleich ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie optimal.

Das Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn- und Schlafbereich mit Zugang zur ca. 8 m² große verglaste Loggia. Das Badezimmer ist funktional mit Badewanne ausgestattet, zudem ist bereits eine Waschmaschine vorhanden, die zur Vollmöblierung der Wohnung gehört und selbstverständlich mit verkauft wird. Ein praktisches Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum, während der Aufzug im Haus den Alltag deutlich erleichtert.

Besonders attraktiv für Kapitalanleger: Die Wohnung ist seit August 2021 zuverlässig und vollmöbliert vermietet – und wird auch inklusive Möbel verkauft. Damit kann die bestehende Vermietung nahtlos fortgeführt werden, ohne zusätzlichen Aufwand für Einrichtung oder Ausstattung. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 893,19 € und bietet damit eine solide Rendite in einem gefragten Münchner Stadtteil.

Ob als langfristige Kapitalanlage oder als gut geschnittenes Zuhause für Singles und Berufstätige – diese Wohnung vereint Lage, Praktikabilität und Wertbeständigkeit.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

??????? ?????????: 25036039 - 80687 München – Laim

??????????????? ??? ?????????

#### 1-ZIMMER-WOHNUNG

- \* Aufzug im Haus
- \* Ca. 8 m<sup>2</sup> große verglaste Loggia
- \* Heller Wohn- und Schlafbereich
- \* Einbauküche mit allen wichtigen Elektrogeräten ausgestattet
- \* Innenliegendes Bad mit Badewanne, Waschmaschine und Anschluss
- \* Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- \* Gepflegtes Gemeinschaftseigentum mit großer Grünanlage
- \* Baujahr 1974, laufend instandgehalten
- \* Seit August 2021 zuverlässig vermietet (aktuelle Kaltmiete: 893,19 €)

??????? ?????????: 25036039 - 80687 München – Laim

??? ??? ??? ???????????

Die Wohnung befindet sich in zentrumsnaher Lage zwischen Westend und Laim. Alle Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Biergärten und Freizeitanlagen, wie z.B. der Westpark und der Hirschgarten, befinden sich in der Nähe. Eine hervorragende Anbindung an die Münchner-Innenstadt ist gegeben.

#### ENTFERNUNGEN:

- Bus Linie 62 - direkt vor der Haustüre
- U-Bahn U4/U5 "Westendstraße" - ca. 500 m entfernt
- S-Bahn Haltestelle ca. 10 Gehminuten entfernt
- Tram 18 und 19 Richtung Pasing und in die Münchner Innenstadt - ca. 200 m entfernt
- Zufahrt zu den Autobahnen Richtung Starnberg und Garmisch - ca. 5 Minuten
  
- Flughafen München ca. 38 km, ca. 34 Autominuten
- Marienplatz München ca. 4,5 km, ca. 21 Autominuten
- Hauptbahnhof München ca. 3,3 km, ca. 13 Autominuten
  
- Supermarkt (EDEKA, PENNY, HIT) - ca. 200 - 400 m entfernt
- Ärzte, Drogerien, Apotheken und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung

??????? ?????????: 25036039 - 80687 München – Laim

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 120.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ?????????: 25036039 - 80687 München – Laim

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)